Gemeente Zandvoort



deKey

CONCEPT Prestatieafspraken

Wonen in Zandvoort 2013 t/m 2015

Gemeente Zandvoort

Woonstichting De Key

Zandvoort, ---

VERSIE 12 - 22-07-2013

De ondergetekenden,

Woonstichting De Key, statutair gevestigd te Amsterdam, krachtens haar statuten rechtsgeldig vertegenwoordigd door directeur-bestuurder, de heer R.C. Haans, hierna te noemen "De Key",

en

de Gemeente Zandvoort, ten deze krachtens artikel 171 van de gemeentewet rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar wethouder volkshuisvesting, de heer G.J.W. Toonen, handelend ter uitvoering van het besluit van de burgemeester van Zandvoort van **[DATUM]**, hierna te noemen "de gemeente";

Corporatie en gemeente worden samen aangeduid als "partijen".

Komen overeen:

Doel van deze prestatieafspraken

Deze prestatieafspraken hebben tot doel de uitvoering van het volkshuisvestingsbeleid in de gemeente Zandvoort tussen partijen vast te leggen. Op sommige thema's is verdere uitwerking van de afspraken noodzakelijk. Hiervoor dienen aparte overeenkomsten te worden gemaakt.

Overwegingen

1. De Structuurvisie 2025 Gemeente Zandvoort – Parel aan Zee+, 'Wonen in Zandvoort - woonvisie Gemeente Zandvoort tot 2015', het Regionaal Actie Programma Wonen 2012 t/m 2015 en het Portfoliobeleid van Woonstichting De Key gelden als uitgangspunt voor de totstandkoming van prestatieafspraken. Partijen erkennen dat samenwerking noodzakelijk is om de uitvoering van het volkshuisvestingsbeleid mogelijk te maken en dat de uitvoering van het volkshuisvestingsbeleid vastgelegd dient te worden in prestatieafspraken. Een intensieve samenwerking is nodig omdat partijen een gedeeld belang hebben in een goed volkshuisvestingsbeleid en over eigen verantwoordelijkheden en over complementaire middelen beschikken.

2. Partijen beseffen dat de woningbehoefte aan verandering onderhevig is. Delen van de bestaande woningvoorraad voldoen soms niet (meer) aan de woningbehoefte. Om toch aan de veranderende woningbehoefte en -eisen te kunnen voldoen moeten aanpassingen gedaan worden aan de huidige woningvoorraad.

3. Gemeente en Woonstichting De Key erkennen elkaars zelfstandige verantwoordelijkheden:
   - De gemeente is verantwoordelijk voor het formuleren van volkshuisvestingsbeleid en voor het scheppen van randvoorwaarden voor de uitvoering daarvan. In die uitvoering heeft de gemeente de beschikking over zelfstandige middelen en instrumenten (o.a. locatie-, grond- en subsidiebeleid, beheer openbare ruimte). Daarnaast heeft de gemeente de rol van regisseur. De gemeente ziet het als haar taak om samenhang aan te brengen in de op uitvoering gerichte initiatieven van de vele betrokken partijen. De gemeente erkent daarbij het belang van eenheid in het gemeentelijk beleid.
   - De woonstichting stelt zich tot taak passende huisvesting te bieden aan de primaire en secundaire doelgroep in Zandvoort. Daarbinnen worden de volgende doelgroepen van beleid onderkend:
     - jongeren
     - ouderen
     - gehandicapten

- woonwagenbewoners
- verblijfsgerechtigden

Tevens stelt de woonstichting zich tot taak wonen en leefbaarheid in brede zin te bevorderen.

4. Naast de woonvisie gelden als kaders bij deze overeenkomst het Besluit beheer sociale huursector -verder te noemen het BBSH- de huisvestingsverordening en de kaders waarnaar in de tekst wordt verwezen.

5. De inhoud van deze overeenkomst zal de gemeente niet binden bij de uitoefening van haar publiekrechtelijke taken. Indien deze taakuitoefening leidt tot handelingen en/of besluiten welke nadelig (zouden kunnen) zijn voor de uitvoering van hetgeen bij deze overeenkomst is overeengekomen, zullen partijen met elkaar in overleg treden over de gevolgen voor de verdere samenwerking. De gemeente zal zich inspannen De Key tijdig van de vermelde nadelige handelingen en/of besluiten in kennis te stellen.

6. In het Regeerakkoord "Bruggen Slaan – Regeerakkoord VVD en PvdA" van 29 oktober 2012 is met betrekking tot de woningmarkt een aantal uitgangspunten opgenomen voor de komende regeerperiode. Voor de prestatieafspraken tussen de gemeente en De Key zijn de volgende uitgangspunten relevant: nieuwe uitgangspunten met betrekking tot het huurprijsbeleid, het uitgangspunt dat corporaties onder directe aansturing komen van gemeenten en het uitgangspunt dat de schaal van de woningbouwcorporatie in overeenstemming moet zijn met de schaal van de regionale woningmarkt. Wanneer door het Rijk nieuw beleid is vastgesteld dan wel door het Rijk wetswijzigingen zijn doorgevoerd, worden de prestatieafspraken door de gemeente en De Key tegen het licht gehouden en daar waar nodig bijgesteld.

7. De genoemde en aangehechte bijlagen zijn een onlosmakelijk onderdeel van de prestatieafspraken.

1. Definities

BBSH (Besluit beheer sociale huursector):
Dit besluit vormt de juridische basis voor het functioneren van de woningcorporaties. Het beschrijft de terreinen waarop de corporaties actief mogen zijn en de toelatingseisen om een woningcorporatie te kunnen worden. Verder regelt het besluit zaken als het toezicht door de minister en de verplichting tot het opstellen van een jaarrekening, jaarverslag en volkshuisvestingsverslag. Het BBSH noemt zes prestatievelden waarop de corporaties verantwoordelijkheid dragen. Verder bevat het BBSH regels over het toezicht op woningcorporaties.

Belanghebbende:
Onder belanghebbende wordt verstaan degene wiens belang rechtstreeks bij een besluit van een der partijen is betrokken (conform Algemene Wet Bestuursrecht).

CPO/PO:
Particulier opdrachtgeverschap is het gezamenlijk voor eigen rekening en risico realiseren van eigen woonplannen. Dat betekent: samen als een groep (dus collectief: CPO) of als privépersonen (dus particulier: PO) een opdracht geven aan een architect en een aannemer. Bij een CPO gebeurt dit vaak in de vorm van een vereniging of stichting.

Goedkope scheefheid:
Goedkope scheefheid wil zeggen dat bepaalde huishoudens in een 'te goedkope' woning wonen, waardoor deze woningen niet meer beschikbaar zijn voor huishoudens met een lager inkomen. In dit document wordt met name bedoeld huurders met een huishoudinkomen boven de Europese inkomensgrens die in een sociale huurwoning wonen.

GPR Gebouw:
Gemeentelijke Praktijkrichtlijn Gebouw (GPR Gebouw) is een digitaal instrument om de duurzaamheid van woningen, utiliteitsgebouwen en bedrijfsgebouwen in kaart te brengen door middel van rapportcijfers, met als doel duurzaam bouwen meetbaar en bespreekbaar te maken. Dit instrument is de afgelopen jaren in Nederland leidend geworden bij het realiseren van duurzame gebouwen.

GPR Stedenbouw:
GPR Stedenbouw is een aanvulling op GPR Gebouw. Het instrument biedt de gebruiker inzicht in de aspecten van duurzaamheid en duurzaamheidprestaties van een gebied. Van een nieuw stedenbouwkundig plan of van herstructurering van een bestaand gebied. Het instrument is geschikt voor gemeenten, projectontwikkelaars, stedenbouwkundigen en anderen die zich verdiepen in de duurzaamheid van stedenbouw. GPR Stedenbouw brengt de belangrijkste thema's in beeld: Energie, Ruimtelijke inrichting, Gezondheid, Gebruikswaarde en Toekomstwaarde.

Huisvestingswet:
Deze wet heeft tot doel de bevordering van een evenwichtige en rechtvaardige verdeling van schaarse woonruimte. De wet biedt gemeenten de mogelijkheid om in een huisvestingsverordening regels op te stellen voor de verdeling van woonruimte. Een gemeente kan ook besluiten dat een huisvestingsverordening niet nodig is. In de huisvestingsverordening kan woonruimte worden aangewezen die alleen met een huisvestingsvergunning in gebruik mag worden genomen.

Huisvestingsverordening:
De gemeenteraad van Zandvoort heeft op 14 december 2011 de Huisvestingsverordening Zuid-Kennemerland 2011 vastgesteld.

Huisvestingsvergunning sociale huurwoning:
Met een huisvestingsvergunning huurwoning geeft de Gemeente Zandvoort toestemming tot het bewonen van een goedkope woning (woningen onder de huurprijsgrens). In de regio Zuid-Kennemerland dreigen mensen met een beperkt inkomen door schaarste aan goedkope woningen buiten de boot te vallen. Huisvestingsvergunningen huurwoning worden verstrekt om te voorkomen dat goedkope woonruimte in gebruik wordt genomen door mensen die niet in de gemeente of regio wonen of geen economische binding met de gemeente hebben. De voorwaarden voor het verstrekken van een huisvestingsvergunning zijn vastgelegd in de Huisvestingsverordening.

Jongeren:
Mensen in de leeftijdsgroep van 18 tot en met 35 jaar.

Jonge huurstarter:
Een huishouden bestaande uit natuurlijke perso(o)n(en) met een leeftijd van 18 tot 35 jaar dat na verhuizing hoofdbewoner van een huurwoning is en geen woning achterlaat.

Jonge koopstarter:
Een huishouden bestaande uit natuurlijke perso(o)n(en) met een leeftijd van 18 tot 35 jaar dat voor het eerst een woning koopt en bewoont.

Kernvoorraad:
Het minimale aantal woningen dat nodig is om de primaire doelgroep te voorzien van passende huisvesting.

Portfoliobeleid:
Het beleid van de corporatie gericht op de ontwikkeling en het beheer van de woningvoorraad. Het betreft hier beleid op de volgende terreinen: levensduur, beheer- en onderhoudsmaatregelen, huurbeleid, sociaal beheer en doelgroepbepaling.

Primaire doelgroep:
Huishoudens met een belastbaar jaarinkomen onder de huurtoeslaggrens (conform Wet op de Huurtoeslag).

Secundaire doelgroep:
Huishoudens met een belastbaar jaarinkomen boven de Europese inkomensgrens voor corporaties en tot €48.000.

Ouderen:
Ouderen zijn inwoners van de gemeente Zandvoort van 65 jaar en ouder.

Starterslening:
De starterslening is een samenwerkingsverband tussen deelnemende gemeenten, waaronder de gemeente Zandvoort, en Stichting Stimuleringsfonds Volkshuisvesting (SVn) en wordt uitgevoerd door de SVn. De regeling heeft tot doel om koopwoningen meer bereikbaar te maken voor starters. De starterslening overbrugt het verschil tussen de aankoopkosten van de woning en het bedrag dat de starter maximaal kan lenen volgens de normen van de Nationale Hypotheek Garantie. De starterslening is een annuïteitenlening met een looptijd van 30 jaar. Na het 3^{e}, 6^{e}, het 10^{e} en het 15^{e} jaar is er een inkomenstoets. Naar verwachting groeit in die periode het inkomen dusdanig, dat de starter na verloop van tijd de marktconforme rente en aflossing kan betalen. De verschillen in voorwaarden met de Starter Renteregeling zijn: maximale aankoopkostengrens is gelijk aan de grens van de Nationale Hypotheek Garantie (1 juli 2013: € 290.000,-). Leeftijd tot 35 jaar. Maximale starterslening € 40.000,-. Mogelijk bij zowel bestaande bouw als nieuwbouw, particuliere woningen of voormalige corporatie woningen.

Starters Renteregeling:
De starters Renteregeling is een samenwerkingsverband tussen deelnemende corporaties, waaronder Woonstichting De Key, en Vereniging Eigen Huis en wordt uitgevoerd door Social finance. De regeling heeft tot doel om voormalige huurwoningen die te koop worden gezet meer bereikbaar te maken voor starters. De woningcorporatie betaald via Social Finance 20% van de maandelijkse hypotheekrente (voorschotten) 10 jaar lang. Na 10e jaar wordt het inkomen getoetst, is het inkomen niet toegenomen dan vindt iedere 5 jaar tot aan het einde van de resterende looptijd van de Starters Renteregeling een inkomenstoets plaats. Pas wanneer de woning wordt verkocht of na 30 jaar wordt de voorgeschoten hypotheekrente terugbetaald. De starters Renteregeling is alleen af te sluiten met Nationale Hypotheek Garantie. En alleen als de woning meer waard is geworden. De verschillen in voorwaarden met de Starterslening zijn: alleen voor voormalige huurwoningen van de deelnemende corporatie, maximale aankoopkostengrens is € 228.000,-, geen leeftijdsgrens.

Statushouders:
Een statushouder is een asielzoeker met een voorlopige of voorwaardelijke verblijfsvergunning. Het Rijk legt op basis van art. 60b van de Huisvestingswet aan gemeenten halfjaarlijkse kwantitatieve taakstellingen op voor de huisvesting van statushouders. De gemeente heeft op grond van de Huisvestingswet de wettelijke plicht de taakstelling te realiseren. Op grond van de Woningwet en het Besluit Beheer Sociale Huursector (BBSH) hebben corporaties een kerntaak in het huisvesten van bijzondere doelgroepen, waaronder statushouders.

Programma Wonen:
Het programma met de indicatieve aantallen woningen naar categorie (prijsklassen) die in een bepaalde periode beschikbaar moeten zijn en/of toegevoegd moeten worden aan de woningvoorraad om in de woningbehoefte te voorzien. In dit programma worden tevens specifieke projecten gedefinieerd om de gestelde doelen te bereiken.

WoonKeur:
In het keurmerk zijn eisen opgenomen voor nieuw te bouwen woningen. Een woning met WoonKeur kent een hoog niveau van gebruikskwaliteit, inbraak- en sociale veiligheid, valveiligheid, toegankelijkheid en flexibiliteit. In WoonKeur zijn het voormalige ouderenlabel, het politiekeurmerk, bouwen volgens het handboek voor Toegankelijkheid en de VAC-Kwaliteitswijzer ondergebracht. Het WoonKeurmerk bestaat uit een basispakket en drie facultatieve pluspakketten: gebruikskwaliteit, veiligheid en toekomstwaarde. Woningen met WoonKeur zijn: levensloopbestendig (ze blijven geschikt, ook als mensen ouder worden), veilig, aanpasbaar, toegankelijk en makkelijk in het gebruik. Ze zijn geschikt voor ouderen en mensen met een beperking.

2. Uitgangspunten en onderzoek woningvoorraad

2.1 Zandvoortse woningvoorraad

In Zandvoort is de woningvoorraad divers. Circa 30% van de woningvoorraad is in bezit van De Key. Gemeente en De Key vinden het belangrijk dat er op de woningmarkt sprake is van gelijke kansen en spannen zich in voor wonenden in het algemeen en specifiek voor de doelgroepen en urgent woningzoekenden. Gemeente en De Key streven hierbij naar een voldoende aanbod van goedkope en betaalbare huurwoningen. Hierbij draagt De Key zorg voor een goede kwaliteit van alle woningen in hun bezit en streeft op buurtniveau naar een gevarieerd aanbod van woningen, qua prijs en type. Daarnaast willen de gemeente en De Key nadrukkelijk meer kansen in Zandvoort creëren voor Zandvoortse jongeren en jonge starters uit de regio.

2.2 Visie op de woningmarkt n.a.v. onderzoek

In 2009 hebben partijen gezamenlijk onderzoek laten verrichten naar de woningbehoefte in de gemeente Zandvoort[1]. Daarnaast heeft de Provincie Noord-Holland een woningmarktverkenning tot 2020 voor de regio laten verrichten[2]. De resultaten van beide onderzoeken bevestigen het beeld dat Zandvoort een aantrekkelijke woongemeente is. Er is een grote vraag naar huurwoningen en een redelijke vraag naar koopwoningen, al is dat laatste ten gevolge van de economische en vastgoedcrisis in de huidige tijd relatief. Dit betekent dat er sprake is van een druk op de huurwoningmarkt. De vraag naar woningen is groter dan het aanbod en de verwachting is dat dit ook in de toekomst zo blijft. Hierdoor worden geen problemen verwacht in de verhuurbaarheid en redelijke verkoopbaarheid van woningen in Zandvoort, mits de kwaliteit van de woningen op peil is.

De vraag naar woningen in het algemeen is dus relatief groot, echter er zijn wel duidelijke kwalitatieve verschillen in de vraag naar woningen. Uit het onderzoek blijkt dat het aantal woningen dat nodig is om de primaire doelgroep te huisvesten kleiner is dan de huidige woningvoorraad. Ten opzichte van de vorige periode is het aandeel lagere inkomens in Zandvoort wel licht gestegen als gevolg van de kredietcrisis. Daarnaast blijkt dat er nog immer sprake is van een gemiddelde wachttijd van 5 jaar na inschrijving. Naast deze ontwikkeling is door het Rijk voor de sociale huursector een ingrijpende maatregel opgelegd, namelijk een inkomensgrens voor sociale huur. Ten minste 90% van de sociale huurwoningen dient toegewezen te worden aan huurders met een verzamelinkomen van maximaal € 34.085 (prijspeil 2012). De eerste ontwikkeling heeft tot gevolg dat de kernvoorraad ten opzichte van de vorige prestatieafspraken licht naar boven dient te worden bijgesteld (2013 wordt bijgesteld naar iets boven het oude niveau in 2008, te weten 2534 sociale huurwoningen. In de prestatieafspraken 2008 t/m 2012 zou de kernvoorraad in 2012 moeten bestaan uit 2460 sociale huurwoningen). Vanaf 2014 zal de kernvoorraad vanwege de tweede ontwikkeling iets kunnen afnemen, maar minder in aantal dan in de vorige prestatieafspraken. Daarnaast is het noodzakelijk andere instrumenten (verkoop en woningen brengen in de vrije sector) in te zetten, zodat een alternatief wordt geboden voor de middeninkomens, doorstroming wordt bevorderd en goedkope scheefheid kan worden bestreden. In het Programma Wonen zijn de aantallen voor de kernvoorraad op korte termijn vastgelegd (zie artikel 2.5). Ingrepen in de woningvoorraad ten aanzien van de primaire doelgroep zullen met name gericht zijn op het verder verbeteren van bestaande woningen en het beperkt realiseren van nieuwe woningen om in de behoefte van de primaire doelgroep nu en in de toekomst te voorzien.

---

[1] Wonen in Zuid-Kennemerland – Rapportage WoOn 2009, juni 2010.

[2] Kwalitatieve woningmarktverkenning 2010-2020 Noord-Holland, juni 2010.

2.3 Instrumentarium

Om de voor de primaire doelgroep benodigde woningvoorraad duurzaam te kunnen garanderen onderkennen partijen de volgende instrumenten, welke uitgewerkt worden in paragraaf 3 en deels in de paragraven 4 en 5:

- nieuwbouw;
- herstructurering;
- renovatie bestaande voorraad;
- samenvoegen en splitsen;
- verkoop sociale huurwoningen;
- het brengen van voormalige sociale huurwoningen in de vrije sector;
- ontwikkelen nieuwe concepten woningaanbod;
- labelen (zie paragraaf 5, aandachtsgroepen);
- benutten vrije ruimte in woonruimteverdeling (zie paragraaf 4, woonruimteverdeling).

2.4 Woningmarktonderzoek

Partijen gebruiken landelijk, regionaal en lokaal onderzoek voor het in beeld brengen van de woningmarkt en woningbehoefte. In de periode 2013 t/m 2015 wordt minimaal één keer in gezamenlijke opdracht van partijen een onderzoek gedaan naar de ontwikkeling van vraag en aanbod op de Zandvoortse woningmarkt. De kosten worden in gelijke delen gedeeld.

2.5 Programma Wonen

Partijen ontwikkelen op basis van de resultaten van het woningmarktonderzoek, het portfoliobeleid van De Key en de vastgestelde beleidskaders van de gemeente (waaronder de structuurvisie en de woonvisie), een Programma Wonen voor Zandvoort. In het programma worden de aantallen woningen vastgelegd naar categorie (prijsklasse/doelgroep), die in een bepaalde periode worden gebouwd om in de woningbehoefte te voorzien. Daarnaast wordt de inzet van andere instrumenten voor de woningvoorraad, zoals verkoop of het brengen van voormalige huurwoningen in de vrije sector, in het programma geconcretiseerd met aantallen (en eventueel projecten). In het programma wordt tevens de omvang van de kernvoorraad bepaald. Het Programma Wonen wordt door partijen samen zo concreet mogelijk geformuleerd. Het Programma Wonen voor de periode 2013 t/m 2015 staat beschreven in de bijlagen 1 en 2. Het programma wordt door partijen jaarlijks geactualiseerd.

3. Instrumenten woningvoorraad

3.1 Nieuwbouw en herstructurering

3.1.1 Bij woningbouwprojecten van enige omvang wordt gestreefd naar differentiatie. De Key en de gemeente leggen in het Programma Wonen vast hoe hiermee binnen de projecten wordt omgegaan (waaronder verdeling sociaal en markt en prijsklassen).

3.1.2 De gemeente en De Key hebben de intentie om de locatie Sophiaweg te herstructureren. Afspraken omtrent de aanpak en/of planvorming van dit gebied wordt vastgelegd in de aparte overeenkomsten.

Gemeente en De Key zorgen voor inzet van capaciteit om in deze paragraaf genoemd project en de in de toekomst nog af te spreken projecten tot stand te brengen. Welke projecten dit zijn wordt jaarlijks afgesproken in het Programma Wonen.

3.1.3 Gemeente en De Key betrekken vanuit de eigen verantwoordelijkheid bewoners en/of huurders bij besluitvorming en uitvoering van projecten. Bij gezamenlijke

projecten stemmen partijen af bij het informeren en betrekken van bewoners en huurders. Partijen nemen bij aanvang van elk project een communicatieparagraaf op in een bij elk gezamenlijk project op te stellen projectovereenkomst.

3.1.4 Partijen erkennen de noodzaak van herhuisvesting bij herstructurering. Partijen spannen zich, binnen hun eigen verantwoordelijkheid, in om de herhuisvesting, in Zandvoort, te realiseren. Partijen zijn zich ervan bewust dat de herhuisvesting niet een te grote druk op de woningmarkt mag leggen.

3.1.5 Partijen geven openheid van kosten en informatie naar elkaar bij het ontwikkelen van projecten.

3.1.6 De gemeente heeft haar grondbeleid vastgelegd in de nota grondbeleid, hierin is de te hanteren werkwijze vermeld. In het kader van herstructurering kan het wenselijk zijn over te gaan tot verkoop van grond dan wel het uitruilen van grond. Per situatie wordt beoordeeld wat de mogelijkheden zijn. Hierbij handelen partijen binnen de gestelde kaders (o.a. bestemmingsplan en nota Grondbeleid Gemeente Zandvoort 2010).

3.1.7 Tijdens nieuwbouw en/of herstructureringsprojecten zorgen partijen er in overleg voor dat de woonomgeving schoon, heel en veilig is.

3.1.8 Gemeente en De Key zetten zich binnen de eigen verantwoordelijkheid in voor het efficiënt doorlopen van procedures voor het verkrijgen van vergunningen in verband met het bestemmingsplan en/of te ontwerpen bestemmingsplannen.

3.1.9 Gemeente en De Key spannen zich in om subsidies te verkrijgen voor het realiseren van projecten ondermeer daar waar milieudoelstellingen kunnen worden gerealiseerd.

3.2 Onderhoud en renovatie bestaande voorraad

Vanuit de wet- en regelgeving is De Key verantwoordelijk voor het uitvoeren van onderhoud aan de woningen in haar bezit. Het gaat hierbij om dagelijks onderhoud, planmatig onderhoud en renovatie. De Key communiceert hierover met haar huurders (o.a. inhoud, planning, klachtenafhandeling etc.).

3.2.1 Waar haar onderhoudsprogramma invloed heeft op de openbare ruimte stemt De Key de praktische uitvoering af met de gemeente. De gemeente bekijkt per project de mogelijkheden om te investeren in de kwaliteit van de openbare ruimte.

3.3 Samenvoegen

Indien De Key en de gemeente het eens zijn dat het samenvoegen van wooneenheden in een bepaald complex bijdraagt aan de kwaliteit van de woningvoorraad en de doelstellingen zoals genoemd onder artikel 2.1, zal de gemeente binnen de daarvoor vastgestelde kaders medewerking verlenen aan het onttrekken van de woning aan de woningvoorraad.

3.4 Splitsen

Indien De Key en de gemeente het eens zijn dat het splitsen van een wooneenheid in een bepaald complex bijdraagt aan de kwaliteit van de woningvoorraad en de doelstellingen zoals genoemd bij de overwegingen onder artikel 2.1, zal de gemeente binnen de daarvoor vastgestelde kaders medewerking verlenen aan het splitsen van een wooneenheid.

3.5 Verkoop sociale huurwoningen

Partijen erkennen dat de verkoop van voormalige sociale huurwoningen een instrument is om de doelstellingen omtrent de woningvoorraad te realiseren. In het bijzonder kan

verkoop van sociale huurwoningen een aanbod zijn voor de middeninkomens (bruto inkomen € 34.085 tot maximaal € 48.000) die niet langer in aanmerking komen voor een sociale huurwoning. Daarnaast kan de doorstroming worden bevorderd en kan mogelijk goedkope scheefheid worden bestreden. Door dit laatste wordt de voorraad sociale huurwoningen toegankelijker voor huishoudens met een laag inkomen. Anderzijds neemt de voorraad sociale huurwoningen af, maar niet meer dan is afgesproken in deze prestatieafspraken. De Key heeft bepaald naar aanleiding van de uitkomsten van onder andere het woningbehoeftenonderzoek of verkoop van woningen in haar portfoliobeleid wordt opgenomen en zo ja, welke complexen het betreft. In overleg met de gemeente worden alle te verkopen woningen en bijbehorende aantallen opgenomen in het Programma Wonen (bijlage 2). Partijen erkennen dat uitgaande van een verhuispercentage van 5% het naar verwachting lange tijd circa 20 tot 25 jaar zal duren voordat de woningen daadwerkelijk verkocht kunnen zijn. Bij de verkoop van de woningen informeert De Key de koper over duurzaamheid en de mogelijkheden voor de koper. Voor deze informatie wordt waar mogelijk gebruik gemaakt van reeds bestaand materiaal bij de gemeente. Indien dit niet volledig is, zorgen De Key en de gemeente gezamenlijk dat de informatie aangevuld wordt.

3.6 Vrije sectorwoningen

Partijen erkennen dat het brengen van voormalige sociale huurwoningen in de vrije sector een instrument is om de doelstellingen omtrent de woningvoorraad te realiseren. In het bijzonder is het aanbieden van vrije sector woningen een aanbod voor de middeninkomens (bruto inkomen van € 34.085 tot maximaal € 48.000) die niet langer in aanmerking komen voor een sociale huurwoning. Daarnaast kan de doorstroming worden bevorderd en kan mogelijk goedkope scheefheid worden bestreden. Door dit laatste wordt de voorraad sociale huurwoningen toegankelijker voor huishoudens met een laag inkomen. In het Programma Wonen (bijlage 2) is het aantal woningen opgenomen dat in de vrije sector wordt gebracht. Tevens wordt in het Programma Wonen het kader beschreven waarbinnen dit plaatsvindt.

3.7 Ontwikkelen nieuwe concepten woningaanbod

De Key verbetert de diversiteit van het woningaanbod op wijkniveau door naast de verhuur van sociale huurwoningen ook andere concepten te ontwikkelen en aan te bieden, zoals de Starters Renteregeling, voor zover dit bijdraagt aan de doelstellingen ten aanzien van de woningvoorraad zoals genoemd onder artikel 2.1.

3.8 Experimenten

Partijen zetten zich in om vernieuwende concepten te ontwikkelen en hiermee te experimenteren om invulling te geven aan de onder artikel 2.1 gestelde doelstellingen ten aanzien van de woningvoorraad.

3.9 Vraaggerricht bouwen en zelfbouw (CPO)

In het Regionaal Actie Programma Wonen 2012 t/m 2015 is als inspanning opgenomen met corporaties afspraken te maken over de mogelijke rol van corporaties bij CPO-projecten. Bij CPO/PO wordt aan woningzoekenden de mogelijkheid geboden een woning te laten bouwen naar eigen wensen. Hier zou de corporatie als achtervang kunnen fungeren voor het geval dat individuele bewoners tijdens het proces afvallen. Daarnaast kan de corporatie zelf een CPO-project starten bij zowel nieuwbouw als bij herstructurering. Bij herstructureringslocaties kan een corporatie overwegen om eigen complexen, die ingrijpend moeten worden gerenoveerd of gesloopt en vervangen, in CPO te herontwikkelen. Daarvoor kunnen zittende bewoners en eventueel nieuwe bewoners worden geworven. Corporaties kunnen ook complexen aankopen om deze in CPO te herontwikkelen.

Partijen erkennen dat vraaggericht bouwen een bijdrage levert aan een kwalitatieve goede en duurzame woningvoorraad. Partijen komen overeen dat daar waar mogelijk door De Key CPO wordt toegepast.

3.10 Duurzaamheid

In het Regionaal Actie Programma Wonen 2012 t/m 2015 is als inspanning opgenomen met corporaties afspraken te maken over duurzaamheid. Een van de kansen voor een goede kwalitatieve woningvoorraad is het verder verbeteren van de duurzaamheid van woningen. Hierbij wordt onderscheid gemaakt in duurzaam bouwen en het energetisch verbeteren van de bestaande voorraad.

- Duurzaam bouwen

Partijen komen overeen dat bouwaanvragen voldoen aan de duurzaam bouwen eisen zoals die zijn vastgelegd in GPR Gebouw (als het 1 woning betreft) of aan GPR Stedenbouw (plannen met meer dan 20 woningen). De plannen moeten minimaal een 7,0 scoren en partijen streven naar een score van 8,0. Wanneer dit laatste leidt tot meerkosten gaan partijen in overleg met het CO2-Servicepunt om de meerkosten op andere manieren te dekken. Voor het toetsen van de aanvragen aan GPR Gebouw en GPR Stedenbouw wordt de Milieudienst IJmond betrokken. Daar waar mogelijk wordt zon-georiënteerd gebouwd. Daarnaast streeft De Key er naar dat nieuwe woningen voldoen aan de belangrijkste aspecten van het WoonKeur. De gemeente maakt waar mogelijk gebruik van BouwTransparant van het CO2-servicepunt bij het controleren of de nieuwe, goed geïsoleerde woning inderdaad de energetische kwaliteit heeft die het Bouwbesluit vereist.

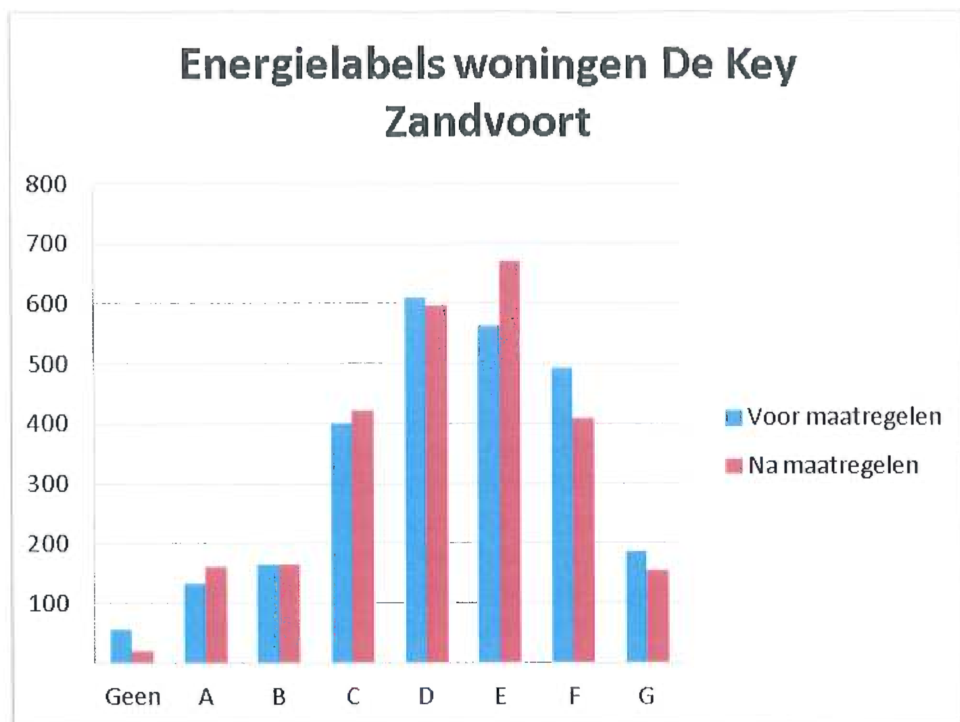
De Key heeft een Duurzaamheidprogramma. Met dit programma werkt De Key aan duurzaamheid op die plekken waar De Key actief is. Dit programma bestaat uit 4 thema's, namelijk nieuwbouw, bestaande bouw, bewoners en alternatieve energie.

Thema 1: Nieuwbouw
Bij nieuwbouw volgt De Key de geldende wet- en regelgeving. Afhankelijk van het project kan het zijn dat aanvullende maatregelen worden genomen. Bij deze keuze van materiaal wordt duurzaamheid meegenomen als een criterium en bij het ontwerp wordt zoveel mogelijk rekening gehouden met duurzaam gebruik in de toekomst.

Thema 2: Bestaande bouw
Onderdeel van beleid van De Key is het verbeteren van de energiezuinigheid van sociale huurwoningen. Voor haar gehele bezit streeft De Key ernaar dat in 2020 85% van de woningen een goed (A, B) of redelijk (C, D) energielabel heeft. De mate waarin deze ambitie gerealiseerd kan worden is afhankelijk van de financiële ruimte van De Key. De ingrepen worden zo veel mogelijk gedaan op een natuurlijk moment. Dat betekent tegelijk met onderhoudswerkzaamheden die al gepland stonden. Dit beperkt de overlast voor de bewoners en ook de kosten. Daarnaast is voor alle verbeteringen, behalve voor het vervangen van open verbrandingstoestellen, sprake van een huurverhoging. Dit betekent dat de bewoners toestemming moeten geven voor het uitvoeren van de verbeteringen. De Key zet zich samen met de gemeente in voor een zo groot mogelijke deelname. Voor Zandvoort zijn de volgende ingrepen in de voorraad voorzien voor de periode 2013-2015. Het gaat om 175 woningen.

- Isoleren zoldervloeren Van Lennepweg (12 woningen maken labelstappen)
- Dubbel glas aanbieden Lorentzstraat (131 woningen maken labelstappen)
- CV en dubbelglas aanbrengen bij mutatie
- Vervanging van alle open verbrandingstoestellen en aanbieding CV (32 woningen)

Woonstichting De Key zal de ontwikkelingen omtrent de labelstappen monitoren en deelt de resultaten mee aan het gemeentebestuur. In de onderstaand tabel is een overzicht weergegeven van de energielabels voor en na de hierboven beschreven ingrepen.



Thema 3: Bewoners
Duurzaamheid heeft veel te maken met gedrag. De Key en de gemeente Zandvoort besteden daarom de komende periode extra aandacht aan bewonersgedrag. Deze extra aandacht wordt gegeven in het Woonbericht, maar ook door het trainen van Portiekportiers en het organiseren van themabijeenkomsten voor bewoners.

Thema 4: Alternatieve energiebronnen
De Key zoekt, waar mogelijk/nodig samen met de gemeente Zandvoort naar partijen die willen investeren in Zonne-energie in Zandvoort voor onze huurcomplexen of voor VvE's. Ook wordt indien mogelijk andere alternatieve energiebronnen, zoals warmte-koude opslag, toegepast.

4. Woonruimteverdeling

4.1 Convenant

In de regio Zuid-Kennemerland hebben gemeenten en corporaties afspraken gemaakt over de woonruimteverdeling. Deze afspraken zijn vastgelegd in de huisvestingsverordening, het "Convenant inzake regionale woonruimteverdeling tussen de gemeenten Bloemendaal, Haarlemmerliede & Spaarnwoude, Haarlem, Heemstede en Zandvoort en de corporaties" voor de periode 1-1-2007 tot 1-1-2012 en de in de bijlage van bovengenoemd convenant opgenomen "Prestatieafspraken bij het convenant Woonruimteverdeling 2007". Het convenant wordt jaarlijks stilzwijgend verlengd.

4.2 Vrije ruimte

In artikel 1 van de Prestatieafspraken bij het Convenant Woonruimteverdeling 2007 is vastgelegd dat corporaties 30% vrije ruimte hebben bij de woningtoewijzing om de doorstroming op de woningmarkt te bevorderen. Conform de prestatieafspraken wordt jaarlijks geëvalueerd, waarna partijen de speerpunten voor komend jaar bepalen.

4.3 Huisvestingsvergunning

Het college van burgemeester en wethouders heeft voor het verstrekken van huisvestingsvergunningen voor sociale huurwoningen per 13 februari 2007 mandaat aan De Key verleend. De te innen leges voor de behandeling van de aanvraag ter verkrijging van de huisvestingsvergunning worden voor elk jaar door de gemeenteraad opnieuw vastgesteld en opgenomen in de Legesverordening. Een afgesproken deel[3] van het te innen bedrag mag De Key behouden voor het dekken van de gemaakte kosten voor het verstrekken van de huisvestingvergunning voor sociale huurwoningen in naam van de gemeente.

4.4 PIN Project

Een substantieel deel van de nieuwe instroom Wet Werk en Bijstand in 2012 bestaat uit nieuwe inwoners van Zandvoort. De gemeente heeft de wens op deze instroom een project te starten, te weten "Project Instroom Nieuwkomers". De gemeente en De Key hebben de intentie dat mensen die zich in Zandvoort willen vestigen in een sociale huurwoning, maar zijn aangewezen op een uitkering in het kader van de Wet Werk en Bijstand, verplicht zijn zich eerst te melden bij de gemeente (afdeling Maatschappelijke Zaken en Dienstverlening) voordat een huurovereenkomst wordt ondertekend. Partijen spreken af dit PIN project verder uit te werken en vast te leggen in een separate overeenkomst.

4.5 Rapportage woningtoewijzing

De Key stelt na afloop van elk kalenderjaar een rapportage op van de lokale toewijzingen van sociale huurwoningen van De Key binnen de Gemeente Zandvoort.
In dit rapport over het bezit van De Key worden de volgende woningtoewijzingen verantwoord:
- toewijzing woningen binnen het algemene woonruimteverdelingsysteem (70%);
- toewijzing woningen binnen de vrije ruimte (30%);
- toewijzing aanleunwoningen en zorgwoningen;

---

[3] In 2013 zijn de leges voor het verkrijgen van een huisvestingsvergunning vastgesteld op € 47,70. De gemeente ontvangt hiervan € 35,- en De Key € 12,70 (prijspeil 2013). Wanneer de leges door de gemeenteraad hoger of lager worden vastgesteld wijzigt de afgesproken verhouding tussen gemeente en De Key navenant.

- toewijzing woningen aan statushouders;
- toewijzing woningen in het kader van de WMO;
- toewijzing woningen in kader van herhuisvesting in het kader van renovatie en / of herstructurering.
- toewijzing woningen vrije sector.
- totaal aantal woningen overgebracht naar vrije sector.
- totaal aantal verkochte woningen.
- totaal aantal verstrekte Starters Renteregelingen.

4.6 Huurfraude

Huurfraude heeft een negatieve invloed op de leefbaarheid in een buurt en frustreert een rechtvaardige woonruimteverdeling. Onderzoek tijdens de periode van de prestatieafspraken 2008 t/m 2012 met gegevens uit het kadaster heeft uitgewezen dat huurfraude op het gebied van eigendom naast het huren van een sociale huurwoning nauwelijks voorkomt. Daarnaast is naar aanleiding van signalen en / of meldingen over mogelijke huurfraude onderzoek gestart en daar waar mogelijk was een rechtszaak aangegaan. Gemeente en De Key spreken uit dat huurfraude niet wenselijk is. Gemeente en De Key zullen ieder vanuit hun eigen verantwoordelijkheid het bestrijden van huurfraude blijven continueren.

5. Aandachtsgroepen

Binnen de primaire doelgroep is een aantal aandachtsgroepen door partijen benoemd, te weten jongeren, ouderen, gehandicapten, woonwagenbewoners en statushouders (verblijfsgerechtigden).

5.1 Jongeren en jonge starters

Partijen geven prioriteit aan het verbeteren van de positie van jongeren en jonge starters op de woningmarkt. Partijen willen hiervoor de volgende instrumenten inzetten om de positie van de doelgroep te verbeteren:

- benutten ruimte 30% vrije toewijzing;
- Nieuwbouw en/of renovatie bestaande voorraad;
- Startersregeling (Starterslening en Starters Renteregeling).

5.1.1 Partijen hebben gezamenlijk de intentie het instrument "30% vrije toewijzing" in te gaan zetten voor jongeren en jonge starters. Hiervoor gaan partijen in overleg om te onderzoeken hoe de vrije ruimte voor deze doelgroep kan worden ingezet en hiervoor criteria op te stellen. Het Leven Lang Thuis Plan is gestopt vanwege gebrek aan succes in het laatste jaar (2012). Partijen spreken af dat op korte termijn een plan van aanpak wordt opgesteld om te komen tot een nieuwe invulling.

5.1.2 De woningen die in de periode 2013 t/m 2015 worden gebouwd zijn geschikt voor jongeren en starters.

5.1.3 Partijen erkennen dat startersregelingen een instrument zijn die kunnen worden ingezet om (jonge) starters op de koopwoningmarkt te ondersteunen. De gemeente biedt in samenwerking met Stichting Stimuleringsfonds Volkshuisvesting (SVn) de Starterslening[4] aan. De Key biedt in samenwerking met Vereniging Eigen Huis de Starters Renteregeling aan.

5.1.4 De Key verhuurt éénkamerwoningen aan jongeren en jonge starters met behoud van zoekduur.

5.2 Ouderen en mensen met een beperking

In bevolkingsgegevens komt duidelijk naar voren dat het aantal ouderen in Zandvoort de komende jaren zal stijgen. Het hoogtepunt van deze stijging wordt verwacht in 2027. Het beleid van de overheid is er op gericht zorginstellingen te extramuraliseren. Ook in Zandvoort levert dit een extramuraliseringsopgave op.
In de afgelopen jaren is een aantal projecten op het gebied van wonen en zorg gerealiseerd. De kwantiteit en kwaliteit van de benodigde woningen voor ouderen en mensen met een beperking wordt vastgelegd in het Programma Wonen.

---

[4] De beschikbare middelen voor het aantal startersleningen van de gemeente Zandvoort reikt tot maximaal 2 tot 3 startersleningen. De vraag is of er nieuwe middelen beschikbaar kunnen worden gesteld gezien de financiële situatie van de gemeente.

5.2.1 Partijen spannen zich in om uitvoering te geven aan de extramuraliseringsopgave.

5.2.2 Partijen zien het toepassen van labeling van woningen als middel om ouderen en mensen met een beperking te helpen op de woningmarkt. Partijen leggen dit vast in het Programma Wonen.

5.2.3 De Key en de gemeente Zandvoort stellen kaders op voor de verdeling van de toewijzing aan bijzondere doelgroepen en maatschappelijke instellingen.

Wet Maatschappelijke ondersteuning (WMO)

5.2.4 In de WMO is het aanpassen van woningen op indicatie ten behoeve van gehandicapten geregeld. Er wordt onderscheid gemaakt tussen kleine aanpassingen (o.a. beugels in douche en toilet of verhoogd toilet) en grote aanpassingen (o.a. traplift of aanpassen badkamer). Wanneer het aanpassingen betreffen in woningen die behoren tot het bezit van De Key, geeft de gemeente aan De Key door welke aanpassingen worden uitgevoerd. De gemeente neemt de kosten van deze aanpassingen voor haar rekening.

5.2.5 In de WMO is geregeld dat mensen een verhuisindicatie kunnen krijgen om te verhuizen naar een aangepaste woning. Wanneer de gemeente een verhuisindicatie in het kader van de WMO verstrekt, maakt de gemeente dat bekend aan De Key en levert de relevante gegevens. De Key wijst vervolgens in overleg met de gemeente een aangepaste woning toe aan de mensen met de verhuisindicatie in het kader van de WMO. Bij meer dan één afgegeven indicatie wordt het uitgangspunt indicatie voor wachttijd gehanteerd.

5.3 Woonwagens

De Key is eigenaar van 15 standplaatsen en 4 woonwagens en draagt zorg voor beheer en onderhoud van deze woonwagens in de gemeente.

5.4 Statushouders

De Key stelt jaarlijks voldoende woningen beschikbaar voor statushouders om aan de taakstellingen van het Rijk te kunnen voldoen (conform artikel 7.9 Convenant inzake regionale woonruimteverdeling tussen de gemeenten Bloemendaal, Haarlemmerliede & Spaarnwoude, Haarlem, Heemstede en Zandvoort en de corporaties voor de periode 1-1-2007 tot 1-1-2012). Voor het huisvesten van houders van een VBTA[5]-status, ingevolge de Vreemdelingenwet en de huisvestingsverordening geldt de door het Rijk opgelegde taakstelling per gemeente. Partijen onderschrijven de maatschappelijke verantwoordelijkheid voor het huisvesten van statushouders.
Het Ministerie van Justitie bepaalt de taakstelling van de gemeente ten aanzien van het aantal te huisvesten statushouders. De gemeente maakt bekend aan de corporatie hoeveel statushouders moeten worden gehuisvest en levert de relevante gegevens aan De Key. De Key stelt in overleg met de gemeente een passende woning beschikbaar. Gemeente en De Key begeleiden de verhuizing in een termijn van 12 weken na aanmelding van de statushouder. Het aantal te huisvesten statushouders laat een afnemende tendens zien.

---

[5] VBTA = Verblijfsvergunning voor bepaalde tijd asiel.

6 Sociaal beheer en leefbaarheid

Naast het zorgdragen voor een voldoende gedifferentieerd woningaanbod en goed beheer van de woningen is de zorg voor een goede leefomgeving en sociale structuur in de wijken een belangrijk doel van partijen. Gemeente en De Key erkennen dat beiden een belangrijke taak hebben bij het op peil brengen en houden van het woon- en leefklimaat in de buurten.

6.1 Leefbaarheids- en veiligheidsmonitor

De gemeente doet periodiek onderzoek naar de leefbaarheid en veiligheid in de buurten in de gemeente Zandvoort (Leefbaarheidsmonitor en/of Veiligheidsmonitor). Daarnaast doet de gemeente ook onderzoek naar de tevredenheid onder klanten van de WMO (Klantentevredenheidsonderzoek WMO). De Key wordt van de (relevante) resultaten op de hoogte gebracht.

6.2 Acties leefbaarheid en veiligheid

Partijen benoemen acties, indien noodzakelijk, voor het verbeteren van leefbaarheid en veiligheid, mede naar aanleiding van bovengenoemd onderzoek, stemmen deze acties met elkaar en andere betrokken partijen af en voeren vanuit de eigen verantwoordelijkheid de acties uit. Bij de acties is het groen in de wijk een belangrijk uitgangspunt.

6.3 Leefbaarheidsbudget

De Key levert een bijdrage aan leefbaarheid. De Key stelt hiervoor zo nodig budget beschikbaar aan initiatieven die aantoonbaar een bijdrage leveren aan de leefbaarheid van een complex of buurt. De Key vraagt daarbij om inzet van de bewoners uit het complex of buurt.

6.4 Sociaal Team

De Key en de gemeente nemen samen met andere partijen deel aan het sociaal team te Zandvoort. De afspraken hebben partijen vastgelegd in het OGGZ-convenant van oktober 2010. De belangrijkste doelstelling van het Sociaal Team is toeleiding van inwoners in multiprobleemsituaties naar reguliere hulp en zorg zodat hun kwaliteit van leven verhoogd wordt en overlast ingeperkt wordt. Door het vroegtijdig ingrijpen van het Sociaal Team wordt maatschappelijke uitval tegengegaan en maatschappelijk herstel bevorderd. De reden van deelname van gemeente en De Key aan dit thema is het aanpakken en oplossen van multiprobleemsituaties in een zo vroeg mogelijk stadium en daarmee het voorkomen van woninguitzetting door vroegtijdige signalering. De Key doet bij twee maanden huurachterstand melding bij de zorgcoördinator van de GGD in ieder geval indien minderjarige kinderen tot het gezin behoren en stelt het Sociaal Team daarvan op de hoogte. Jaarlijks worden de resultaten van het sociaal team geëvalueerd.

6.5 Aanpak hennepteelt

De Key en Gemeente hebben samen met andere partijen, waaronder de Regiopolitie Kennemerland district Kennemerland-Zuid en het Openbaar Ministerie Arrondissementspakket Haarlem, afspraken gemaakt over het bestrijden van hennepkwekerijen onder andere in (huur)woningen, (huur)woonwagens en/of op woonwagenplaatsen. Deze afspraken hebben de partijen vastgelegd in het convenant "Gezamenlijke aanpak van thuisteelt van hennep" van 27 juni 2007. De Key en Gemeente pakken de hennepteelt aan conform de gemaakte afspraken in dit convenant.

6.6 Tweede kansenbeleid

Huurders die zijn uitgezet na een uitspraak van de rechter en met inzet van de deurwaarder, kunnen in aanmerking komen voor een tweede kans. De uitvoering van het tweede kansenbeleid is regionaal vastgelegd in een plan van aanpak.

6.7 Dak- en thuislozenbeleid

In de Wet maatschappelijke ondersteuning (Wmo) en het besluit brede doeluitkering sociaal, integratie en veiligheid is de gemeente Haarlem aangewezen als de centrumgemeente voor maatschappelijke opvang. Maatschappelijk opvang valt in de Wmo onder prestatieveld 7. Maatschappelijke opvang omvat activiteiten bestaande uit het tijdelijk bieden van onderdak, begeleiding, informatie en advies aan personen die, door één of meerdere problemen, al dan niet gedwongen de thuissituatie hebben verlaten en niet in staat zijn zich op eigen kracht te handhaven in de samenleving. Regionaal is tussen gemeenten en corporaties het contigentenbeleid vastgesteld. Woonstichting De Key levert naar rato haar bijdrage door het beschikbaar stellen van woonruimte ten behoeve van het contingentenbeleid.

7 Communicatie met derden, kwaliteit dienstverlening en uitvoering

Communicatie

7.1 Transparantie

Partijen zijn transparant naar elkaar en belanghebbenden ten aanzien van het te voeren beleid en plannen. Wijzigingen in beleid of plannen moeten besproken worden met elkaar en belanghebbenden.

7.2 Verantwoording

De Key en gemeente leggen jaarlijks verantwoording af aan belanghebbenden over de voortgang van de uitvoering van de prestatieafspraken.
Partijen maken jaarlijks een gezamenlijke voortgangsrapportage waarin de uitvoering van de afspraken uit dit convenant wordt verantwoord. Partijen informeren jaarlijks vanuit de eigen verantwoordelijkheid belanghebbenden, waaronder gemeenteraad, huurders, inwoners, over de voortgang van de uitvoering (zie bijlage voor een format voortgangsrapportage).

Kwaliteit dienstverlening

7.3 Normen en klanttevredenheidsonderzoek

7.3.1 Telefoon

De Key is telefonisch goed bereikbaar voor huurders. Dat betekent dat zo veel mogelijk inkomende oproepen binnen de normtijd worden beantwoord/opgenomen. De Key streeft naar het beantwoorden van 90% van alle inkomende oproepen. De Key beantwoordt 65-75% van de beantwoorde oproepen binnen 30 seconden.

7.3.2 Onderhoud

Dagelijks onderhoud wordt zo veel mogelijk in één keer goed uitgevoerd. De Key voert 75% van de dagelijks onderhoud reparaties uit binnen 10 werkdagen. Onder dagelijks onderhoud wordt verstaan het uitvoeren van reparaties al dan niet op verzoek van huurders, niet zijnde planmatig onderhoud of projectmatig onderhoud.

7.3.3 Klachtafhandeling

De Key handelt klachten over dienstverlening binnen 10 werkdagen (ingaande vanaf de ontvangst) af.

7.3.4 Meting van klanttevredenheid

De Key doet jaarlijks onderzoek naar de klanttevredenheid. De Key informeert de gemeente Zandvoort over de uitkomsten. De Key publiceert de klanttevredenheidsresultaten via de website. In het klanttevredenheidsonderzoek worden in ieder geval klantcontact, onderhoud en klachtafhandeling gemeten.

Uitvoering

7.4 Overleg

Partijen bewaken de uitvoering via regulier overleg:

7.4.1 Bestuurlijk overleg

Er wordt minimaal vier keer per jaar een bestuurlijk overleg georganiseerd. Beide partijen kunnen onderwerpen agenderen voor dit overleg. Onderwerpen in het bestuurlijk overleg zijn in ieder geval:

- stand van zaken uitvoering prestatieafspraken;
- (beleids)ontwikkeling omtrent relevante onderwerpen voor de prestatieafspraken;

- portfoliobeleid De Key;
- activiteiten voor het komende jaar.

7.4.2 Regulier overleg beleidsontwikkeling
Tenminste eens per kwartaal vindt ambtelijk overleg plaats tussen partijen, waarin afstemming in beleid en uitvoering plaatsvindt en kansen en knelpunten worden besproken. Het bestuurlijk overleg wordt voorbereid in dit overleg.

7.4.3 Overleg Huurdersvereniging
Er wordt één keer per jaar een overleg georganiseerd waar dezelfde personen uit het bestuurlijk overleg en een vertegenwoordiging van Huurdersvereniging Arcade aanwezig is om de voortgang van de prestatieafspraken te bespreken.

7.5 Projecten

7.5.1 Bij gezamenlijke projecten stellen partijen een projectovereenkomst op, waar in ieder geval in wordt opgenomen:
- doel en inhoud project;
- taken en verantwoordelijkheden van partijen;
- kostenverdeling;
- projectorganisatie;
- planning;
- een paragraaf over communicatie en participatie;
- (indien van toepassing) herhuisvesting.

7.5.2 Projecten
Overleg over projecten geschiedt binnen de daarvoor ingerichte projectstructuur.

8 Slotbepalingen

8.1 Duur en wijziging van deze overeenkomst

De overeenkomst 'Prestatieafspraken – Wonen in Zandvoort 2013 t/m 2015' gaat in op de datum van ondertekening door beide partijen en is geldig tot 31 december 2015, met dien verstande dat:

a. beëindiging van de overeenkomst mogelijk is met inachtneming van het bepaalde in artikel 8.3;
b. wijziging, verlenging en beëindiging mogelijk is met instemming van beide partijen.

8.2 Bemiddeling

1. In geval van geschillen, voortvloeiend uit deze overeenkomst of uit daarop voortbouwende overeenkomsten, treden partijen op verzoek van de meest gerede partij met elkaar in overleg teneinde deze overeenkomst te wijzigen, aan te vullen of -wanneer een andere oplossing niet tot de mogelijkheden behoort- te ontbinden, rekening houdende met hun wederzijdse financiële en andere belangen.
2. Indien het overleg tussen partijen als bedoeld in het vorige lid niet heeft geleid tot oplossing van het gerezen geschil, zullen partijen trachten deze in eerste instantie op te lossen met behulp van Mediation conform het reglement van de Stichting Nederland Mediation Instituut te Rotterdam, zoals dat luidt op de aanvangsdatum van de Mediation.
3. Indien niet wordt besloten tot Mediation, dan wel de Mediation niet heeft geleid tot een voor beide partijen bevredigende oplossing, kan op verzoek van de meest gerede partij het geschil worden voorgelegd aan de bevoegde rechter.

8.3 Beëindiging van deze overeenkomst

Partijen gaan niet licht over tot opzegging van de overeenkomst, maar beëindiging van deze overeenkomst is in ieder geval mogelijk:

a. Door opzegging van één der partijen, onder verrekening van aantoonbare schade van de tegenpartij, voor zover gerelateerd aan niet gerealiseerde prestaties.
b. Onder aantoonbare schade wordt niet verstaan de kosten van de inzet van eigen medewerkers.

8.4 Citeertitel

Deze overeenkomst kan worden aangehaald als "Prestatieafspraken - Wonen in Zandvoort 2013 t/m 2015."

Getekend te Zandvoort, op -----,

Gemeente Zandvoort

Dhr. G.J.W. Toonen
Wethouder Volkshuisvesting

Woonstichting De Key

Dhr. R.C. Haans
Directeur-bestuurder

Bijlage 1. Programma Wonen

In het Programma Wonen worden de afspraken voor de periode 2013 t/m 2015 gedetailleerd omschreven. Hierbij wordt op relevante punten een doorkijk gegeven voor de periode na 2015. Het Programma Wonen wordt jaarlijks herzien.

1. Totaal aantal woningen, kernvoorraad/primaire doelgroep

Partijen gaan uit van een min of meer gelijkblijvend aantal inwoners in de gemeente Zandvoort. De woningmarkt kent op dit moment veel onzekerheden. Er is een laag vertrouwen in de economie in het algemeen. De waarde van koopwoningen daalt en verkoop stagneert. In de huurmarkt is de afgelopen jaren gesproken over verschillende maatregelen en in het regeerakkoord 2012 worden maatregelen aangekondigd. Het is daarom beperkt mogelijk de effecten te voorspellen. Partijen zijn daarom terughoudend omgegaan met het terugbrengen van de kernvoorraad ten opzichte van de vorige prestatieafspraken.

Op het moment van aangaan van deze prestatieafspraken is het voor beide partijen duidelijk dat de kernvoorraad kan afnemen. Er is een voldoende omvang van woningen in de kernvoorraad. De kernvoorraad wordt ook gebruikt door huurders die niet (meer) tot de primaire doelgroep behoren. De kernvoorraad komt alleen beschikbaar voor nieuwe huurders als er verhuisbewegingen worden gemaakt. Wanneer huurders die niet meer tot de primaire doelgroep behoren verhuizen, vergroot dat de beschikbaarheid (het aanbod) van de kernvoorraad voor de doelgroep. Partijen onderkennen het belang van doorstroming door het creëren van aanbod aan de middeninkomens (woningzoekenden met een inkomen tussen € 34.085 en € 48.000).

De Key heeft in haar portefeuille strategie de middeninkomens aangewezen als secundaire doelgroep. Via verkoop uit bestaand bezit en een aanbod in de vrije sector huur wordt voor deze groep een aanbod gecreëerd. Dat leidt tot een (geprognosticeerde) afname van de kernvoorraad met ongeveer 200 woningen per 31-12-2015 ten opzichte van 31-12-2012. Namelijk het bezit neemt af met ongeveer 60 woningen door middel van verkoop en 150 woningen worden verhuurd in de vrije sector.

2. Herhuisvesting

Als De Key een complex sociale huurwoningen sloopt of ingrijpend renoveert, dan is het Sociaal Statuut[6] van toepassing. Daarnaast is in de Huisvestingsverordening Zuid-Kennemerland[7] en het Convenant regionale woonruimteverdeling[8] geregeld dat huurders bij sloop of ingrijpende renovatie voorrang kunnen krijgen bij toewijzing van passende, vrijkomende woningen in Zandvoort en regiogemeenten. Een complex wordt pas daadwerkelijk gesloopt als het gelukt is alle bewoners passend te huisvesten in de bestaande voorraad of nieuw opgeleverde woningen.

3. Differentiatie en doelgroepenbeleid

Het nieuwe beleid van De Key zal binnen haar bezit leiden tot een veranderende verhouding tussen huurwoningen en de verschillende categorieën van koopwoningen. In de prestatieafspraken is daar het een en ander over vastgelegd. Daarbij wordt ook verwezen naar het creëren van meer kansen voor *'jongeren en jonge starters'* in

---

[6] Vastgesteld door het bestuur van de Key op 13/11/2007

[7] 14 december 2011

[8] 10 december 2006

Zandvoort. Dat zal binnen het beleid van De Key niet zozeer gerealiseerd worden door het ontwikkelen van specifieke woningen voor deze groep. Het overgrote deel van de huidige voorraad èn van de beperkte toevoeging is namelijk geschikt voor deze groep. Meer kansen voor starters zullen dus vooral gerealiseerd worden door het vergroten van de slaagkans bij toewijzing en door de Starters Renteregeling. Partijen zullen daar jaarlijks afspraken over maken, mede in relatie tot de prioriteit van andere doelgroepen.

Ook voor de doelgroep *'ouderen en mensen met een beperking'* geldt dat het niet nodig is speciale woningen te ontwikkelen. Alle woningen die De Key realiseert, zijn in principe geschikt voor bewoning door alle doelgroepen, met uitzondering van mensen die permanent in een rolstoel zitten.
Prioriteit voor ouderen kan en zal gegeven worden door het sturen op slaagkansen, het labelen van vrijkomende woningen en –indien die situatie zich aandient- het samenwerken met instellingen die kiezen voor extramuralisatie ten behoeve van hun klanten.

4. Overzicht bezit, verkoop en vrije sector

In bijlage 3 zijn twee kaarten van Zandvoort opgenomen met een overzicht van de bezitverdeling van Woonstichting De Key. Het eerste kaartje (bijlage 3A) geeft een overzicht van de bezitsverdeling per 31-12-2012, de zogenaamde nulmeting. Het tweede kaartje (bijlage 3B) geeft een overzicht van de prognose (het gewenste resultaat) van de bezitverdeling per 2016.

5. Relatie met het Regionaal Actie Programma Wonen 2012 t/m 2015 en de regionale woonvisie

De prestatieafspraken en dit aanvullende Programma Wonen zijn in grote delen overeenstemming met het Regionaal Actie Programma Wonen 2012 t/m 2015 (herstructureringsproject Groene Flat is komen te vervallen) en in grote delen met de regionale woonvisie (die overigens door de gemeente Zandvoort niet is vastgesteld, maar voor kennisgeving is aangenomen). In het Regionale Actie Programma Wonen 2012 t/m 2015 zijn inspanningen opgenomen ten aanzien van nieuwbouw (aantal, type woning, prijsklasse), aandeel betaalbaar, duurzaamheid, CPO en het verkleinen (goedkope) scheefheid. Gemeente en De Key zullen hun regionale partners over de afspraken met betrekking tot deze onderwerpen informeren.

Bijlage 2. Invulling Programma Wonen 2013 t/m 2015

Onderwerp	Afspraak
Woningvoorraad De Key	In 2013 2640 woningen aflopend naar ca. 2574 in 2015. Doorkijk: Ca. 2574 in 2015 naar ca. 2506 woningen in 2020.
Kernvoorraad	2013: 2534 2015: 2323 2020: 2112
Differentiatie	

	1-1-2013	31-12-2015
Kernvoorraad	2534	2323
Vrije sector	106	251
Verkoop	7	66

Van de toe te voegen vrije sector woningen* wordt de hoogte van de huurprijs vastgesteld op 4% van de WOZ-waarde van de woning. Hierbij geldt € 930,- als maximum voor de hoogte van de huurprijs. Incidenteel kan hiervan worden afgeweken.

* Huurprijsgrens sociale huurwoning prijspeil 2013 € 681,02.

Het streven is tenminste 10% van de koopwoningen met de Starters Renteregeling te verkopen.

Verdere differentiatie is afhankelijk van nadere locatiestudies en moet budgetneutraal plaatsvinden.

Woningbouwprojecten (nieuwbouw en herstructurering)

2012 Sophiaweg

50 woningen Sophiaweg (sloop 37 woningen, nieuwbouw 28 appartementen en 22 eengezinswoningen). Onder voorwaarde en voorbehoud van een wijziging van het vigerend bestemmingsplan.

Prijsklasse	Aantal
Huur goedkoop (sociale huur) < € 681,02	28
Koop middelduur € 215.000 – € 350.000	20
Koop duur > € 350.000	2

Renovatie en onderhoud

De Key voert planmatig onderhoud uit op basis van de condities van de complexen en bijbehorende planningen.

Renovatie: niet van toepassing.

Samenvoegen

Niet aan de orde.

De bestaande duplexwoningen worden na samenvoegen te groot en daarmee te duur. Daarnaast is er sprake van een lage mutatiegraad, waardoor deze woningen pas naar zeer lange tijd beschikbaar komen, voordat tot daadwerkelijke samenvoeging kan worden overgegaan.

Splitsen (in appartementsrechten)

In de gehele periode 2013 t/m 2015 worden maximaal 270 woningen gesplitst ten behoeve van de verkoop (zie omschrijving complexen onder kopje verkoop).

Verkoop

Van de bestaande woningen van De Key worden t/m 2015 maximaal 66 woningen verkocht.

Doorkijk: in de periode 2016 t/m 2020 is de verwachting dat maximaal 71 woningen worden verkocht (in totaal worden in de periode t/m 2020 maximaal 137 woningen verkocht).

Algemeen bezit dat al eerder gelabeld is voor verkoop	
- Tranendal	110
- Celsiusstraat	156
- Voltastraat 2-32	21
- Zandvoortselaan 361	6
Totaal	**293**

Prestatieafspraken 2013 t/m 2015, complexen voor mogelijke verkoop

Algemeen bezit	
- Keesomstraat 397-519	62
- Flemingstraat 18-92	38
- Mr. Troelstrastraat 62F1 t/m 62F27	27
- Lijsterstraat 4F1 t/m 4F26	26
- Van Lennepweg 121-143	12
- Jan Koperstraat 8-40	17
- Kruisstraat 14	1
- Celsuisstraat 206	1
- Kostverlorenstraat 81	1
Totaal	182

Voormalig gemeentelijk woningbezit	
- Zandvoortselaan 226-246	11
- Duinwindelaan 10-16	4
- Koningstraat 6-24	10
- Kanaalweg 9-11, 15-27	9
- L'Amistraat 1-19	10
- Hulsmanstraat 2-20	10
- Hobbemastraat 1-25	15
- Hobbemastraat 2-30	15
- Jan Steenstraat 3-9	4
Totaal	**88**

Vrije Sector

Prestatieafspraken 2013 t/m 2015, complexen voor de vrije sector

Voor de periode 2013 t/m 2015 zijn in de onderstaande

tabel de complexen opgenomen waar sociale huurwoningen in de vrije sector kunnen worden gebracht. Bij de keuze van de complexen is differentiatie van de woningvoorraad in het algemeen en van het bezit van Woonstichting De Key als uitgangspunt genomen. Het brengen naar de vrije sector gebeurt bij mutatie. Het is nadrukkelijk niet de bedoeling alle woningen in de onderstaande straten in de vrije sector te brengen. Er zijn aan het einde van de periode 2013 t/m 2015 maximaal 251 woningen naar de vrije sector gebracht.

Doorkijk: in de periode 2016 t/m 2020 worden naar verwachting maximaal 143 woningen naar de vrije sector gebracht (in totaal worden t/m 2020 maximaal 394 woningen naar de vrije sector gebracht).

Vrije sector woningen	
- Agnetastraat	3
- Noorderstraat	12
- Burgemeester Beeckmanstraat	10
- J.P. Heyeplantsoen	6
- Potgieterstraat	18
- Ten Kateplanstoen	8
- Tollenstraat	19
- Vondellaan	19
- C. Huygenstraat	7
- Bilderdijkstraat	2
- Nicolaas Beetslaan	7
- A.J. vd Moolenstraat	46
- Kromboomsveld	17
- Heimanstraat	10
- J.P. Thijsseweg	10
- Linneausstraat	12
- Celsiusstraat	16
- Lorentzstraat	16
- Keesomstraat	93
- Kruisstraat	6
- Jan Snijerplein	3
- Rozenobelstraat	2
- Brederodestraat	16
- M. Nijhoffstraat	31
- Y. de Jongstraat	14
- P. Paapstraat	14
- S. Bartelsstraat	14
- W. Gertenbachtstraat	8
- Koningstraat	16
- Prinsesseweg / Corn. Slegersstraat	16
Totaal	**471**

Jongeren en jonge starters

Het huidige aanbod woningen dat geschikt is voor jongeren blijft gehandhaafd en de kwaliteit van dat aanbod wordt verder verbeterd.
Nieuw te bouwen woningen zijn mede geschikt voor jongeren.

	Het vergroten van de slaagkansen bij de toewijzing aan jongeren. Het continueren van de Starters Renteregeling.
Ouderen en mensen met een beperking	Het aantal woningen voor Minder Validen (MIVA woningen) blijft gehandhaafd op 13. 189 voor ouderen gelabeld blijft bestaan. Het aantal woningen voor mensen met een beperking blijft gehandhaafd, te weten: - Hogeweg 42, 16 appartementen voor cliënten Nieuw Unicum. - Poststraat (Achtsprong), 8 woningen voor mensen met een verstandelijke beperking.
Gestelde normen/ kwaliteitseisen bij nieuwbouw en bestaande bouw	**Nieuwbouw** In het bouwbesluit zijn o.a. normen opgenomen voor duurzaam bouwen en reductie CO2 uitstoot. Partijen houden deze landelijke normen aan. Op dit moment vormt de techniek van warmte/koude opslag de meest voorliggende techniek om de eisen met betrekking tot duurzaam bouwen en reductie CO2 te realiseren. In de toekomst kunnen technologische ontwikkelingen andere oplossingen mogelijk maken. Aanvullend voldoen aanvragen aan de duurzaam bouwen eisen zoals die zijn vastgelegd in GPR Gebouw of aan GPR Stedenbouw. Plannen moeten minimaal een 7,0 scoren en bij voorkeur een 8,0. Wanneer dit laatste leidt tot meerkosten treden partijen in overleg met het CO2-Servicepunt om de meerkosten op andere manieren te dekken. Nieuwe woningen voldoen aan de belangrijkste aspecten van het WoonKeur. **Bestaande bouw** Voor de periode 2013-2015 zijn de volgende ingrepen in de bestaande voorraad voorzien. Het betreft in totaal 175 woningen. • Isoleren zoldervloeren Van Lennepweg (12 woningen maken labelstappen). • Dubbel glas aanbieden Lorentzstraat (131 woningen maken labelstappen). • CV en dubbelglas aanbrengen bij mutatie. • Vervanging van alle open verbrandingstoestellen en aanbieding CV (32 woningen).

Bijlage 3. Kaart programma wonen

Bijlage 4. Format voortgangsrapportage

In de jaarlijkse voortgangsrapportage geven partijen aan hoe de uitvoering van de prestatieafspraken op hoofdlijnen verloopt. Per onderwerp wordt terug gekeken op welke acties in het afgelopen jaar zijn uitgevoerd, dan wel in voorbereiding of in planning zijn genomen. Daarnaast kan aangegeven worden hoe de voortgang van de onderwerpen is ten opzichte van wat in de prestatieafspraken is opgenomen.
Met behulp van dit instrument kunnen partijen jaarlijks monitoren of de gestelde acties uit de prestatieafspraken en het Programma Wonen worden gehaald en belanghebbenden hierover informeren. Aan de hand hiervan kunnen aandachtspunten en activiteiten voor de resterende periode worden benoemd.

Onderwerp	Stand van zaken/ acties in uitvoering en voorbereiding	Voortgang (goed/ redelijk/ aandacht)
Woningmarkt-onderzoek	(minimaal 1x in de periode 2013-2015)	
Portfoliobeleid en ontwikkelingsplan	(zijn acties geconcretiseerd)	
Woningbouwprojecten (nieuwbouw en herstructurering)	(Welke projecten zijn: - uitgevoerd - in uitvoering - in ontwikkeling/ planning en met welk programma)	
Overig portfoliobeleid De Key: - Kernvoorraad - Renovatie en onderhoud - acties t.a.v. duurzaamheid - Samenvoegen - Verkoop - Vrije Sector	(Aantallen op hoofdlijnen)	
Jongeren en jonge starters	(welke acties hebben plaats gevonden voor deze doelgroep)	
Ouderen en mensen met een beperking	(welke acties hebben plaats gevonden voor deze doelgroep)	
Woningtoewijzing w.o. WMO	(zie rapportage woningtoewijzing)	
Woonwagens	(aantallen in eigendom en evt. ontwikkelingen)	
Statushouders	(Aantallen geplaatst)	
Sociaal beheer en leefbaarheid	(Uitgevoerde acties: - fysiek - sociaal) (buitenom lopende acties als aanpak hennep en sociaal team)	
Communicatie belanghebbenden	(Loopt communicatie conform afspraak)	
Overige onderwerpen		